



森トラスト総合リート投資法人

(証券コード：8961)

<http://www.mt-reit.jp/>

第29期（2016年9月期）決算説明資料

(資産運用会社)

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

1. 第29期ハイライト	2	4. 不動産マーケット環境と運用戦略	17
第29期ハイライト	3	不動産投資市場について	18
1口当たり分配金と内部留保残高の推移	4	不動産賃貸市場について	19
紀尾井町ビルのリーシングについて	5	(参考) 東京23区の大規模オフィス供給量について	20
イトーヨーカドー新浦安店の今後の対応方針	6		
(参考) イトーヨーカドー新浦安店の物件概要・周辺エリアの特性	7		
2. 決算概要と業績予想	8	5. 参考資料	21
第29期決算概要	9	資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移	22
第30期業績予想	10	本投資法人の基本方針と特徴	23
1口当たり分配金の変動要因	11	貸借対照表	25
		損益計算書	26
		金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書	27
		財務指標の推移（直近5期）	28
3. 運用データ	12	ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支	29
賃貸借契約の概要（第29期末現在）	13	有利子負債一覧（第29期末現在）	32
稼働率の推移	14	投資口価格の推移	33
期末算定価額	15	投資主の状況（第29期末現在）	34
有利子負債及び格付の状況（第29期末現在）	16	サステナビリティに関する取組み	35
		資産運用会社に対する運用報酬について	36
		森トラストグループについて	37

注意事項 / ご連絡先

表紙写真は東京汐留ビルディングです。

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。

1. 第29期ハイライト



東京汐留ビルディング

第29期ハイライト

■ 第29期(2016年9月期)分配金実績：3,570円 （前期実績比 +50円 予想比 +20円）

- ・ 紀尾井町ビルのリーシングが進捗したことにより、内部留保取り崩し額を当初の**2.5億円から1.7億円に減額**した上で、予想を上回る分配金を確保

■ 第30期(2017年3月期)分配金予想：3,600円

（当期実績比 30円 予想比 +30円）

内部留保取り崩し額を当初の**1.3億円から0.9億円に減額**

■ 第31期(2017年9月期)分配金予想：3,600円

（第30期予想と同額）

内部留保取り崩し額**2.1億円**を想定
イトーヨーカドー新浦安店のテナント退去による影響については、内部留保の活用を想定

主なトピックス

■ 紀尾井町ビルのリーシング概ね完了

- ・ 主要テナント退去区画の埋戻しが完了。**稼働率は98.0%に回復**（注）

（注）2016年10月末までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。詳細は本資料5ページをご覧ください。

■ イトーヨーカドー新浦安店のテナントの退去（解約予定日：2017年7月30日）

- ・ (株)イトーヨーカ堂より2016年7月29日付で解約通知を受領
- ・ リーシングと並行して物件売却にかかる対応を開始

■ 借入期間の長期化及び借入コストの低減を実現

（第29期中の借換実績）

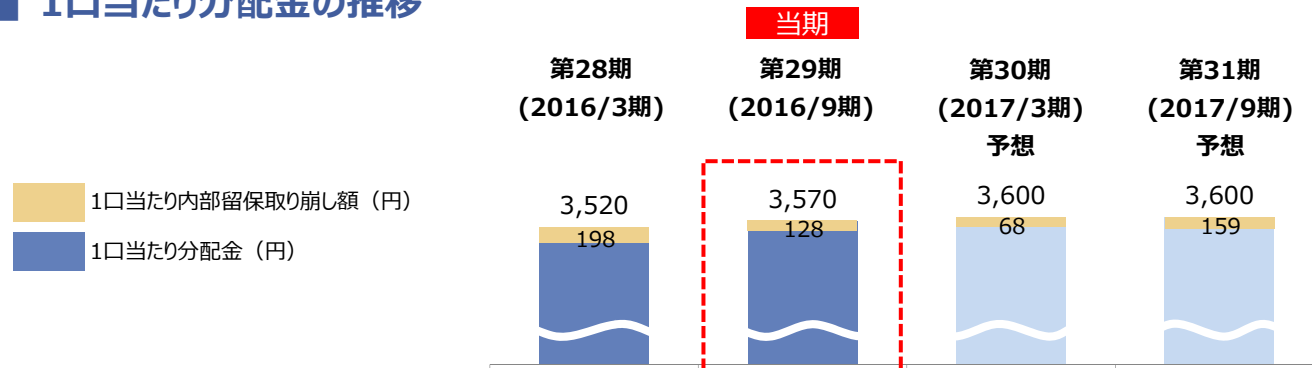
返済概要	
総額	185億円
平均借入期間	2.69年
平均利率	0.591%



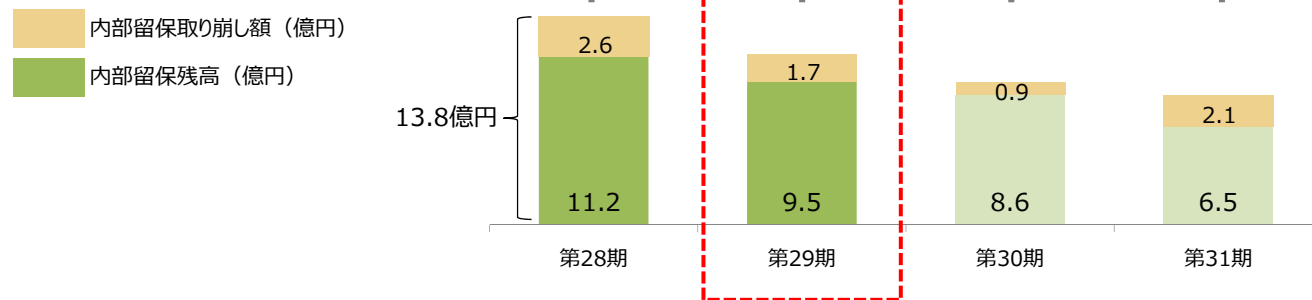
借入概要	
総額	175億円
平均借入期間	4.60年
平均利率	0.337%

1口当たり分配金と内部留保残高の推移

1口当たり分配金の推移

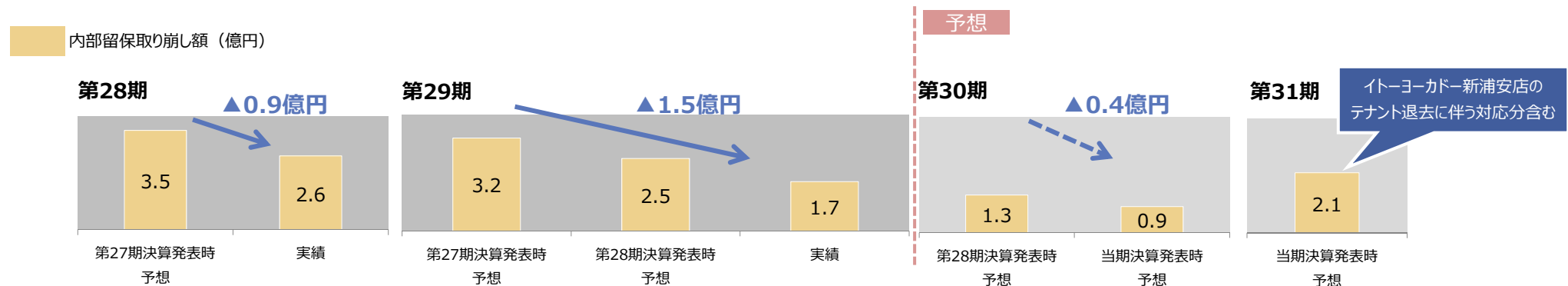


内部留保残高の推移



(内部留保取り崩し額の減額について)

紀尾井町ビルのリーシングの進捗により、当初予想よりも内部留保の取り崩し額は大幅に減額（第28期～第30期）減額分を、イトーヨーカドー新浦安店のテナント退去に伴う対応に活用（第31期）



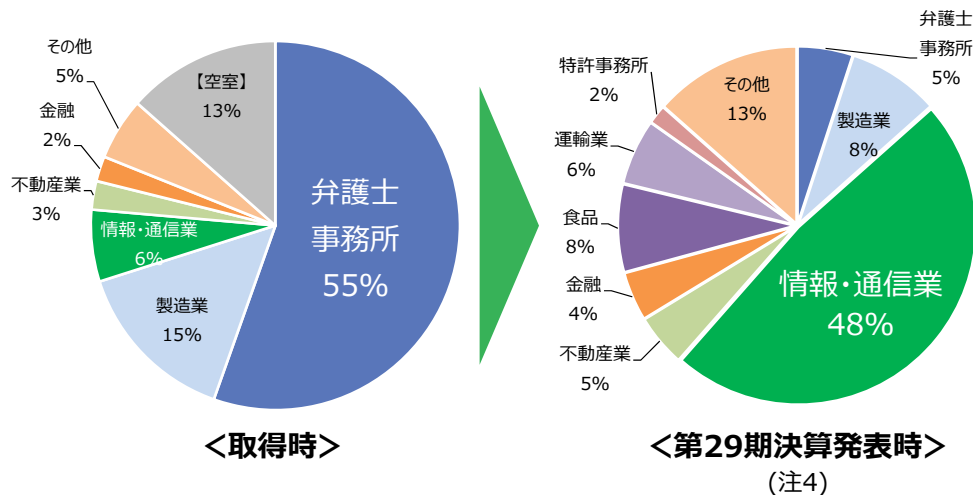
■ 紀尾井町ビルのリーシングについて

- ・ 主要テナント退去区画（約2,400坪）の埋戻しが完了
- ・ それ以外の区画についても順調にリーシングが進捗し、稼働率は98.0%に回復
- ・ テナント分散により収益安定性が向上

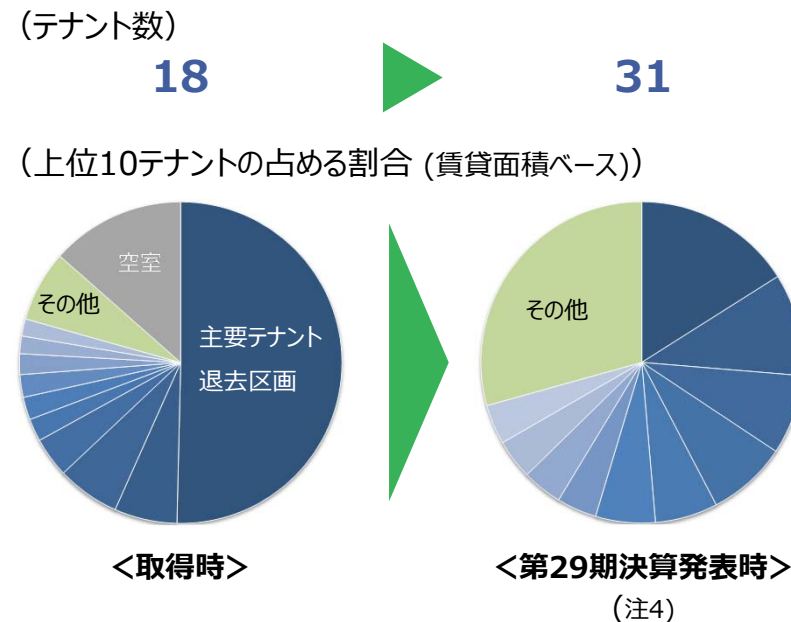
■ 稼働率の推移

	取得時 (2014年10月1日時点)	主要テナント退去時 (2015年8月1日時点)	第27期決算発表時 (注2) (契約締結済ベース)	第28期決算発表時 (注3) (契約締結済ベース)	第29期決算発表時 (注4) (契約締結済ベース)
ビル全体	90.8%	55.8%	64.4%	89.3%	98.0%
オフィス・店舗区画	87.6%	37.8%	49.4%	85.3%	99.0%

■ オフィス区画における業種別テナント構成（賃貸面積ベース）



■ オフィス区画におけるテナント分散



(注1) 紀尾井町ビルの住宅部分については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社をマスターリース会社とするパス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。上記ビル全体の稼働率は、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(注2) 2015年10月末までに締結された賃貸借契約に基づく想定値を記載しています。

(注3) 2016年5月2日までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。

(注4) 2016年10月末までに締結された賃貸借契約等に基づく想定値を記載しています。

(注5) 業種区分は会社概要等から当社区分

イトーヨーカドー新浦安店の今後の対応方針

■ 当面の課題

株式会社イトーヨーカ堂の退去に伴う対応が今後の課題（解約予定日：2017年7月30日）

■ 対応方針

当該物件は、「新浦安」という優れた地域特性、ポテンシャルを有する稀有なエリアに位置し、商業施設、ホテル、住宅の複合開発も可能な、「独立街区」の立地

優れた住環境	生活利便施設、教育施設、公園施設等が計画的に配置された優れた住環境
人口増加	所得水準の比較的高い若いファミリー世帯が多く、直近数年間においては人口増加傾向
新規開発	大型リゾート施設に近接していることから、訪日外国人客数や国内旅行者数増加の背景もあり、ホテル開発も活発

「当該地域の特性を活かせる、新しい業態」へ

（新規テナントのリーシング（一括、マルチ）、売却による複合開発（森トラスト含む）、両面での検討）

■ スケジュール

年内に需要結果を取りまとめ、年明け以降に具体的な方針を決定

（候補先）

リーシング	総合スーパー、食品スーパー、家電量販店、家具販売店、ディスカウントストア、カジュアル衣料品店など
売却	マンション開発事業者、ホテル開発事業者、その他法人など

■ 分配金への影響

- 第30期（2017年3月期）：影響なし
- 第31期（2017年9月期）：退去後の約2か月間については、現時点では内部留保の活用を想定
- 第32期（2018年3月期）以降：今後の具体的な決定内容、新規物件取得の可能性等を勘案し、一時的な影響については内部留保の活用を検討

（参考）イトーヨーカドー新浦安店の物件概要・周辺エリアの特性

<物件概要>

所在地	千葉県浦安市明海四丁目1番1号
敷地面積	33,538.15㎡
延床面積	57,621.38㎡（営業面積：23,360㎡）
構造／階数	鉄骨造／5階建（1～3階：店舗、4～5階：駐車場）
取得価格	12,150百万円
帳簿価額	11,294百万円（2016年9月末）
鑑定評価額	8,940百万円（2016年9月末）
賃料	378百万円（第29期）／63百万円（月額）
NOI	295百万円（第29期）

現状容積率：約150%

指定容積率：200%（総合設計制度を使えば最大300%（注））

（注）制度適用の諸条件を満たす必要があります。

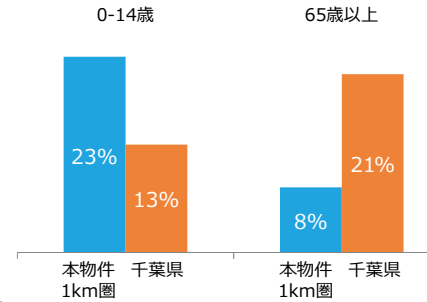


計画予定地出所：各社公表資料

<周辺エリアの特性>

■ 人口比率

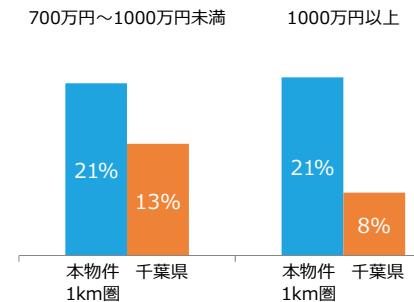
子供世代が突出して高く、若いファミリー世帯が多くを占めるエリア



出所：2010年国勢調査

■ 世帯別年収比率

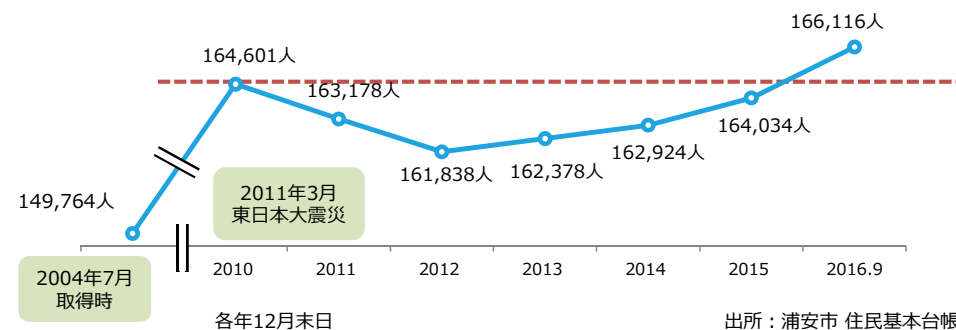
世帯年収1,000万円以上が約5分の1を占める富裕層の多いエリア



出所：2010年国勢調査、2013年住宅・土地統計

■ 浦安市の人口推移

東日本大震災で影響を受けた浦安市の人口は、震災前の水準まで回復



2. 決算概要と業績予想



紀尾井町ビル

第29期決算概要

第29期分配金実績：3,570円（前期実績比 +50円 予想比 +20円）

■ 前期実績との比較

（単位：百万円）

	第28期実績 (2016年3月期) (A)	第29期実績 (2016年9月期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,558	8,658	100
不動産賃貸事業収益 (a)	8,558	8,658	100
営業費用	3,586	3,630	44
不動産賃貸事業費用 (b)	3,152	3,191	39
公租公課	879	922	42
諸経費	842	866	24
減価償却費 (c)	1,429	1,402	▲27
販売費及び一般管理費	434	439	4
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,406	5,467	60
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,836	6,869	33
営業利益	4,971	5,028	56
営業外収益	3	1	▲2
営業外費用	590	551	▲38
経常利益	4,385	4,477	92
特別利益	—	65	65
災害に伴う受取保険金	—	65	65
税引前当期純利益	4,385	4,543	157
法人税、住民税及び事業税	0	0	▲0
法人税等調整額	▲92	▲53	38(※)
当期純利益	4,477	4,596	118
圧縮積立金取崩額	169	116	▲52(※)
分配金総額	4,646	4,712	66
1口当たり分配金 (円)	3,520	3,570	50
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—

■ 内部留保の取り崩し額

第28期	第29期	(増減)
2.6億円	1.7億円	▲0.9億円 (※)

■ 主な変動要因（前期実績比）

営業収益

- 不動産賃貸事業収益の増加（紀尾井町ビルの賃料増加等） +100百万円

営業費用

- 公租公課の増加（御堂筋MTRビル 固定資産税等発生等） +42百万円
- 諸経費の増加 +24百万円
 - － 水道光熱費の増加（新規テナント入居に伴う増加等）
- 減価償却費の減少（一部資産の償却期間終了） ▲27百万円

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲38百万円

特別利益

- 災害に伴う受取保険金の増加 +65百万円
（トヨタビル-新浦安店火災の保険金）

■ 第29期予想との比較

（単位：百万円）

	第29期予想 (2016年9月期) (C)	第29期実績 (2016年9月期) (B)	増減 (B-C)
営業収益	8,666	8,658	▲8
営業利益	5,000	5,028	27
経常利益	4,437	4,477	40
当期純利益	4,515	4,596	80
分配金総額	4,686	4,712	26
1口当たり分配金 (円)	3,550	3,570	20
発行済投資口の総口数 (口)	1,320,000	1,320,000	—

第29期予想は、第28期決算発表時の予想です。

第30期業績予想

第30期分配金予想：3,600円（第29期実績比 +30円）

第29期実績との比較

(単位：百万円)

	第29期実績 (2016年9月期) (A)	第30期予想 (2017年3月期) (B)	増減 (B-A)
営業収益	8,658	8,869	210
不動産賃貸事業収益 (a)	8,658	8,869	210
営業費用	3,630	3,669	38
不動産賃貸事業費用 (b)	3,191	3,222	30
公租公課	922	920	▲1
諸経費	866	896	30
減価償却費 (c)	1,402	1,404	1
販売費及び一般管理費	439	447	8
不動産賃貸事業損益 (d)=(a)-(b)	5,467	5,646	179
減価償却費控除前利益 (NOI) (d)+(c)	6,869	7,051	181
営業利益	5,028	5,199	171
営業外収益	1	1	0
営業外費用	551	537	▲13
経常利益	4,477	4,663	185
特別利益	65	-	▲65
災害に伴う受取保険金	65	-	▲65
税引前当期純利益	4,543	4,663	120
法人税、住民税及び事業税	0	1	0
法人税等調整額	▲53	▲28	25(※)
当期純利益	4,596	4,691	95
圧縮積立金取崩額	116	61	▲54(※)
分配金総額	4,712	4,752	39
1口当たり分配金(円)	3,570	3,600	30
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	-

内部留保の取り崩し額

第29期	第30期	(増減)
1.7億円	0.9億円	▲0.8億円 (※)

主な変動要因（第29期実績比）

営業収益

- 不動産賃貸事業収益の増加 +210百万円
(紀尾井町ビル、新横浜TECHビル、御堂筋MTRビルの賃料増加等)

営業費用

- 諸経費増加 +30百万円
 - 水道光熱費増加（新規テナント入居に伴う増加等）
 - 修繕費の増加
 - 管理業務費の減少（仲介手数料の減少等）

営業外費用

- 支払利息の減少 ▲13百万円

特別利益

- 災害に伴う受取保険金の減少 ▲65百万円
(トヨタ-新浦安店火災の保険金)

第31期業績予想

(単位：百万円)

	第30期予想 (2017年3月期) (B)	第31期予想 (2017年9月期) (C)	増減 (C-B)
営業収益	8,869	8,845	▲23
営業利益	5,199	5,073	▲125
経常利益	4,663	4,543	▲119
当期純利益	4,691	4,609	▲81
分配金総額	4,752	4,752	-
1口当たり分配金(円)	3,600	3,600	-
発行済投資口の総口数(口)	1,320,000	1,320,000	-

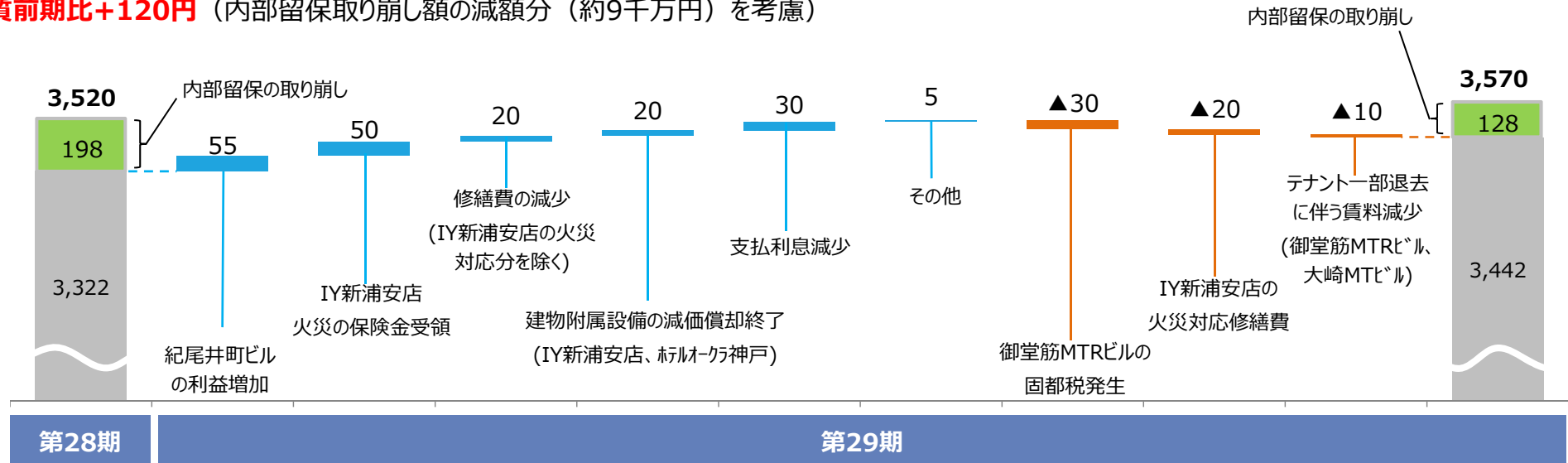
第30期及び第31期業績予想は、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金等は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

1口当たり分配金の変動要因

第28期実績 - 第29期実績（前期比 +50円）

（単位：円）

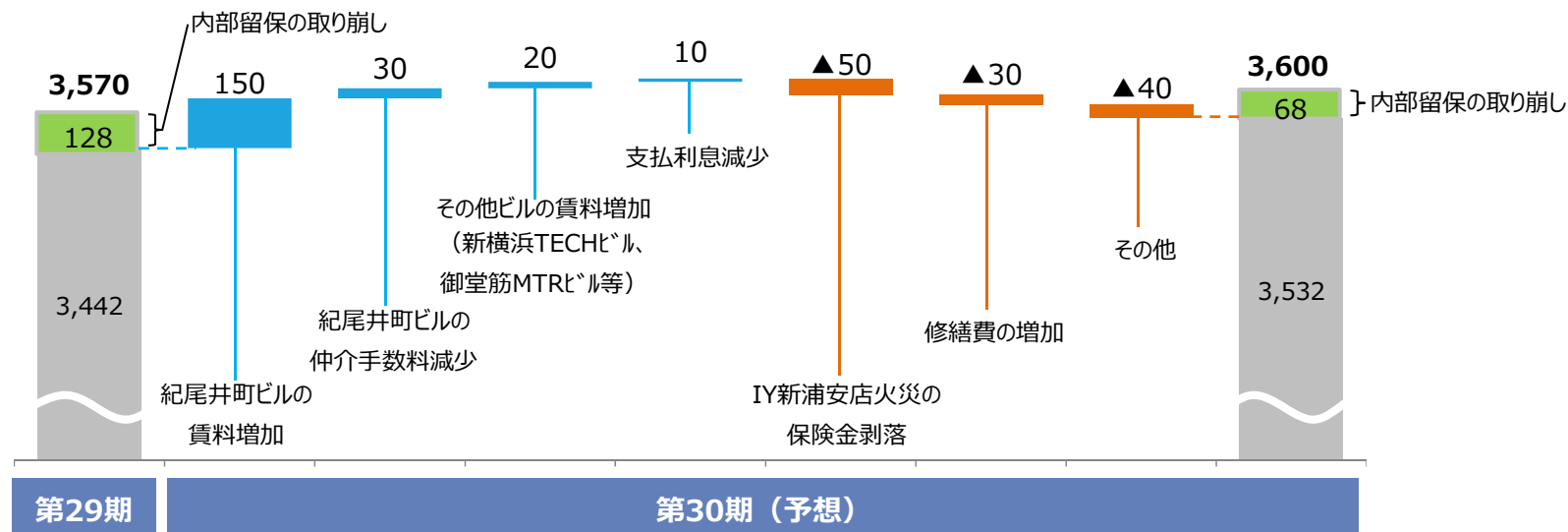
実質前期比+120円（内部留保取り崩し額の減額分（約9千万円）を考慮）



第29期実績 - 第30期予想（当期比 +30円）

（単位：円）

実質当期比+90円（内部留保取り崩し額の減額分（約8千万円）を考慮）



3. 運用データ



イトーヨーカドー湘南台店

賃貸借契約の概要（第29期末現在）

用途	物件名称	稼働率	テナント 総数	主要なテナント		
					契約形態	賃貸借契約満了日
オフィスビル	東京汐留ビルディング	100%	1	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借 (オフィス・店舗) 2020年4月12日 (ホテル) 2035年12月31日
	ONビル	100%	1	神戸製鋼所	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2017年3月31日
	紀尾井町ビル(注1)	96.7% (94.8%)	37 (68)	-	-	-
	大崎MTビル(注2)	100% (96.7%)	1 (12)	森トラスト	マスターリース契約	定期建物賃貸借 2019年3月31日
	御堂筋MTRビル(注3)	100% (96.7%)	1 (29)	日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース契約	建物賃貸借 2017年3月31日
	天神プライム(注4)	94.6%	14	三井住友銀行	賃借人との直接契約(注4)	定期建物賃貸借 2018年10月31日
	新横浜TECHビル	97.8%	8	富士通	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2018年9月30日
商業施設	渋谷フラッグ(注4)	100%	3	エイチ・アンド・エムヘネス・ アンド・マウリッツ・ジャパン	賃借人との直接契約(注4)	- (注5)
	新橋駅前MTRビル	100%	1	ヤマダ電機	賃借人との直接契約	建物賃貸借 2017年5月31日
	イトーヨーカドー新浦安店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借 2017年7月30日 (注6)
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	1	イトーヨーカ堂	マスターリース契約	建物賃貸借 2022年11月20日 (2017年11月20日迄中途解約不可)
	コーナン相模原西橋本店	100%	1	コーナン商事	マスターリース契約	定期建物賃貸借 2023年9月27日
	フレスポ稲毛	100%	1	大和リース	賃借人との直接契約	事業用借地権設定 2027年12月2日
ホテル	ホテルオークラ神戸	100%	1	ホテルオークラ神戸	賃借人との直接契約	定期建物賃貸借 2022年3月31日
住宅	パークレーンプラザ	93.5%	16	-	-	-
合計(注7)		99.6% (99.3%)	88 (158)			

(注1) 紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたくて、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率及びテナント総数については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。また、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注2) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注3) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率及びテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。

(注4) 天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたくて、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率及びテナント総数については、サブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を記載しています。また、主要なテナントとの契約形態については、サブリース契約に基づく契約形態を記載しています。

(注5) テナントの同意が得られていないため、開示していません。

(注6) イトーヨーカドー新浦安店は2016年7月29日付でテナントより解約通知を受領したため、解約予定日を記載しています。

(注7) 合計の稼働率及びテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率及びテナント総数を基に算出した場合の稼働率及びテナント総数を記載しています。

稼働率の推移

■ 用途区分毎の月次稼働率の推移（前期末～当期末）

用途		第28期末 2016年3月末	4月末	5月末	6月末	7月末	8月末	第29期末 9月末
オフィスビル	マスターリーススペース (サブリーススペース)	95.1% (94.1%)	96.0% (95.1%)	97.6% (96.8%)	97.9% (97.0%)	98.6% (97.8%)	98.3% (97.1%)	99.3% (98.5%)
商業施設		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
その他		99.6%	99.8%	99.8%	99.6%	99.2%	99.2%	99.6%
合計	マスターリーススペース (サブリーススペース)	97.9% (97.5%)	98.3% (98.0%)	99.0% (98.7%)	99.0% (98.7%)	99.3% (99.0%)	99.2% (98.7%)	99.6% (99.3%)

■ 個別物件の期末稼働率の推移（直近5期）

用途	物件名称	第25期末 (2014/9)	第26期末 (2015/3)	第27期末 (2015/9)	第28期末 (2016/3)	第29期末 (2016/9)
オフィスビル	東京夕留ビルディング	100%	100%	100%	100%	100%
	ONビル	100%	100%	100%	100%	100%
	紀尾井町ビル（注2）	-	91.4% (90.8%)	60.6% (60.0%)	66.1% (65.5%)	96.7% (94.8%)
	大崎MTビル（注3）	100% (98.6%)	100% (98.6%)	100% (100%)	100% (98.2%)	100% (96.7%)
	御堂筋MTRビル（注4）	-	-	100% (90.2%)	100% (92.9%)	100% (96.7%)
	天神プライム（注5）	98.6%	98.6%	100%	100%	94.6%
商業施設	新横浜TECHビル	89.5%	90.5%	90.5%	90.5%	97.8%
	渋谷フラッグ（注5）	100%	100%	100%	100%	100%
	新橋駅前MTRビル	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー新浦安店	100%	100%	100%	100%	100%
	イトーヨーカドー湘南台店	100%	100%	100%	100%	100%
ホテル	コーナン相模原西橋本店	100%	100%	100%	100%	100%
	プレスボ稲毛	100%	100%	100%	100%	100%
	ホテルオークラ神戸	100%	100%	100%	100%	100%
住宅	パークレーンプラザ	92.7%	100%	96.7%	92.7%	93.5%
	合計（注6）	99.2% (98.0%)	98.9% (98.8%)	97.6% (97.3%)	97.9% (97.5%)	99.6% (99.3%)

（注1）各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。

（注2）紀尾井町ビルは、事務所部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、事務所部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、事務所部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

（注3）大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

（注4）御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

（注5）天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受け、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

（注6）合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。

■ 期末算定価額

(単位：百万円)

用途	物件名称	取得価格	期末簿価		期末算定価格			直接還元法			DCF法		評価機関
			第28期	第29期	第28期	第29期	増減	還元利回り		対前期比	割引率	最終還元 利回り	
								第28期	第29期				
オフィスビル	東京汐留ビルディング	110,000	105,349	104,842	125,000	125,000	-	3.7%	3.7%	-	3.7%	3.9%	株式会社立地評価研究所
	ONビル	39,900	39,717	39,673	29,700	29,700	-	4.1%	4.1%	-	3.8%	4.3%	一般財団法人日本不動産研究所
	紀尾井町ビル	34,300	34,477	34,299	35,400	35,200	▲ 200	3.6%	3.5%	▲0.1%	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定株式会社
	大崎MTビル	14,386	13,488	13,436	12,400	12,400	-	4.0%	4.0%	-	3.7%	4.2%	一般財団法人日本不動産研究所
	御堂筋MTRビル	10,170	10,289	10,253	10,200	10,200	-	4.0%	4.0%	-	3.8%	4.2%	大和不動産鑑定株式会社
	天神プライム	6,940	6,806	6,778	8,210	8,520	310	4.7%	4.6%	▲0.1%	4.4%	4.9%	一般財団法人日本不動産研究所
	新横浜TECHビル	6,900	6,630	6,603	4,820	4,950	130	5.5%	5.4%	▲0.1%	5.2%	5.7%	日本土地建物株式会社
商業施設	渋谷フラッグ	32,040	32,679	32,658	37,300	37,500	200	3.5%	3.5%	-	3.3%	3.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	新橋駅前MTRビル	18,000	17,477	17,455	20,900	20,900	-	4.1%	4.1%	-	3.9%	4.3%	日本土地建物株式会社
	イトーヨーカドー新浦安店	12,150	11,308	11,294	11,600	8,940	▲ 2,660	5.5%	5.9%	0.4%	5.0%	5.5%	一般財団法人日本不動産研究所
	イトーヨーカドー湘南台店	11,600	10,073	10,000	12,300	12,300	-	5.4%	5.4%	-	5.1%	5.6%	一般財団法人日本不動産研究所
	コーナン相模原西橋本店	7,460	7,536	7,495	8,100	8,250	150	5.6%	5.5%	▲0.1%	5.2%	5.7%	一般財団法人日本不動産研究所
	フレスポ稲毛	2,100	2,193	2,193	2,660	2,660	-	8.8%	8.8%	-	8.4%	-(注)	一般財団法人日本不動産研究所
ホテル	ホテルオークラ神戸	19,000	16,783	16,662	16,600	16,600	-	5.2%	5.2%	-	5.0%	5.3%	株式会社立地評価研究所
住宅	パークレーンプラザ	3,200	3,211	3,208	3,170	3,230	60	4.1%	4.1%	-	4.6%	3.8%	日本土地建物株式会社

	取得価格	期末簿価		期末算定価格			含み損益		
		第28期 (A)	第29期 (B)	第28期 (C)	第29期 (D)	増減	第28期 (C-A)	第29期 (D-B)	増減
合計	328,146	318,023	316,856	338,360	336,350	▲ 2,010	20,336	19,493	▲ 843

(注) フレスポ稲毛は、最終還元利回りが設定されていません。

有利子負債及び格付の状況（第29期末現在）

有利子負債の状況

（単位：百万円）

	第28期末	第29期末
有利子負債残高	161,000	160,000
短期借入金	5,500	5,500
長期借入金（1年内返済予定含む）	142,500	141,500
投資法人債（1年内償還予定含む）	13,000	13,000
L T V（期末総資産有利子負債比率）	48.2%	48.0%
長期比率（1年内返済・償還予定含む）	96.6%	96.6%
固定金利比率	96.6%	96.6%
期中平均利率	0.71%	0.67%
短期借入金	0.32%	0.21%
長期借入金・投資法人債	0.72%	0.69%
平均有利子負債残存期間	2.7年	2.7年

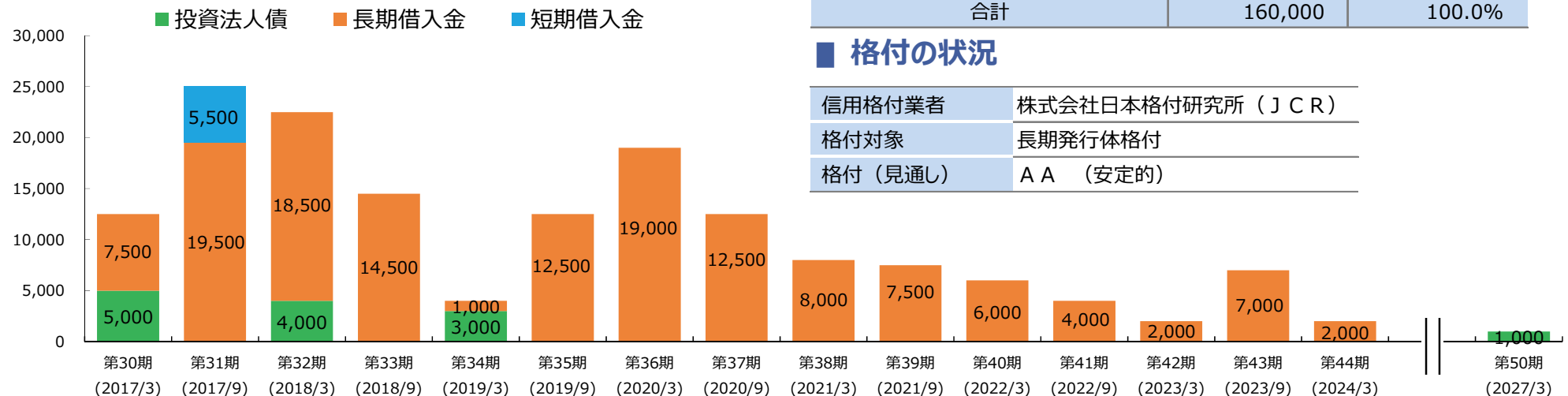
有利子負債残高の内訳

（単位：百万円）

区分	調達先	残高	構成比
借入金	みずほ銀行	29,500	18.4%
	三井住友銀行	27,000	16.9%
	三井住友信託銀行	19,000	11.9%
	三菱UFJ信託銀行	17,500	10.9%
	三菱東京UFJ銀行	15,500	9.7%
	日本政策投資銀行	14,500	9.1%
	福岡銀行	5,500	3.4%
	あおぞら銀行	4,500	2.8%
	りそな銀行	4,500	2.8%
	オリックス銀行	3,000	1.9%
	日本生命保険	2,000	1.3%
	八十二銀行	1,000	0.6%
	みずほ信託銀行	1,000	0.6%
	足利銀行	1,000	0.6%
	第一生命保険	500	0.3%
	西日本シティ銀行	500	0.3%
東京海上日動火災保険	500	0.3%	
	小計	147,000	91.9%
投資法人債		13,000	8.1%
	合計	160,000	100.0%

返済期日の分散状況

（単位：百万円）



格付の状況

信用格付業者	株式会社日本格付研究所（J C R）
格付対象	長期発行体格付
格付（見通し）	A A（安定的）

4. 不動産マーケット環境と運用戦略



渋谷フラッグ

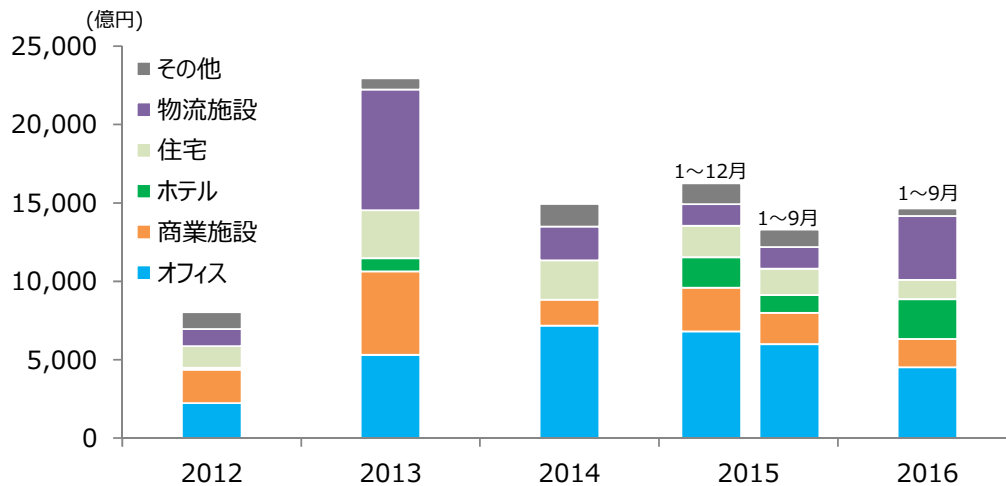
不動産投資市場について

- 投資資金流入、投資適格物件減少により都心部物件の投資期待利回りは更に低下、過去最低水準

- 投資期待利回り低下は全国の主要都市圏に波及

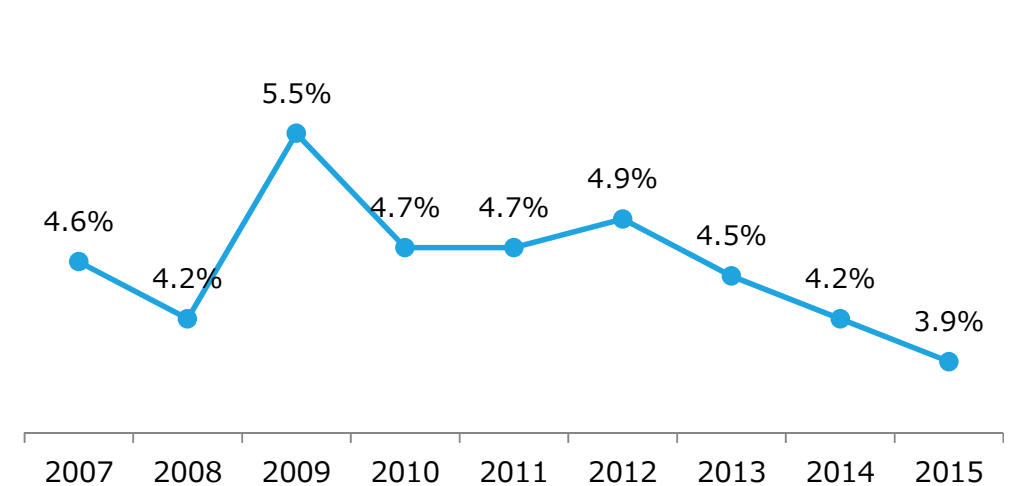
- 当面取得難は続く予想し、
 - ・ 都心部の優良立地物件には慎重に検討しつつも積極的に対応
 - ・ 地方圏の物件はリスクと利回りのバランスを考慮し、適切なリターンを得られる物件を厳選し投資
- 森トラスト、仲介業者、金融機関等との情報交換を強化し物件の発掘に努める

■ REITの物件取得額の推移（新規上場を加味）



出所：公表資料を基に当社作成

■ 都心5区のオフィスビル推定NOI利回り



出所：日経不動産マーケット情報「2015年の売買事例分析」
東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

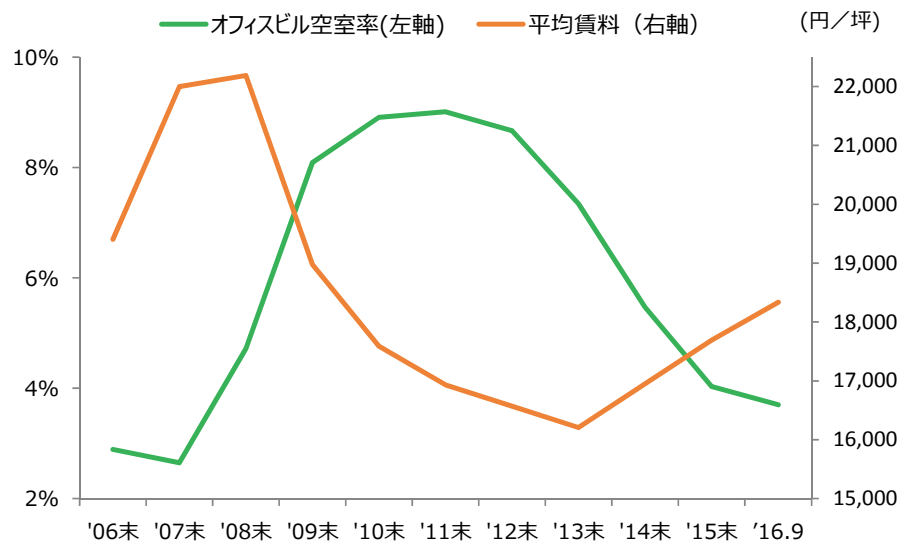
不動産賃貸市場について

- 2016年は都心部大規模オフィスは新規供給減、堅調な需要を背景に空室率が継続して低下、新規賃料も上昇を継続
- 2017年も新規供給は限定的だが、テナントは賃料に敏感。値ごろ感のあるビルの大型空室がなくなる一方、高額物件は足が遅い
- リテールはターミナル型は堅調。住宅地立地型は立地、周囲の開発状況、人口動態等によりテナント吸引力の優劣が顕著



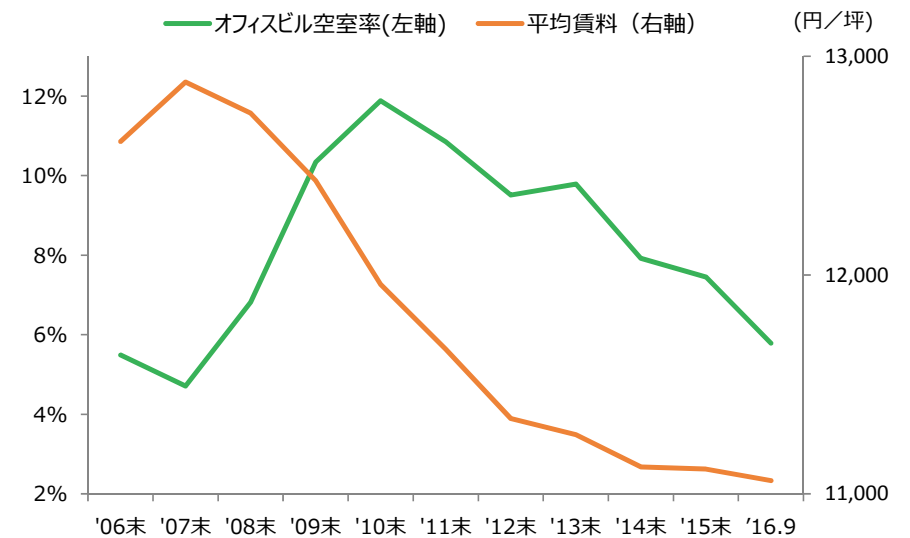
- 2018年以降の供給増あるいはオリンピック後の不確定要因からくる需給関係変化の可能性も踏まえ、残る空室部分についても、一定の賃料水準に留意しつつ、早期のテナント確保に努める
- 既存賃貸借契約で、周辺新規賃料に比較し割安な契約は更改を機に値上げを目指す
- 来年7月で終了のイトーヨーカドー新浦安店は物件の持つ強みを生かした利用方法を検討し具体化する

東京ビジネス地区の不動産賃貸市場



出所：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成
 東京ビジネス地区：都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）

大阪ビジネス地区の不動産賃貸市場



出所：三鬼商事(株)の公表資料を基に当社作成
 大阪ビジネス地区：主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）

（参考）東京23区の大規模オフィス供給量について

～ 森トラスト(株)「東京23区の大規模オフィスビル供給量調査'16」より ～

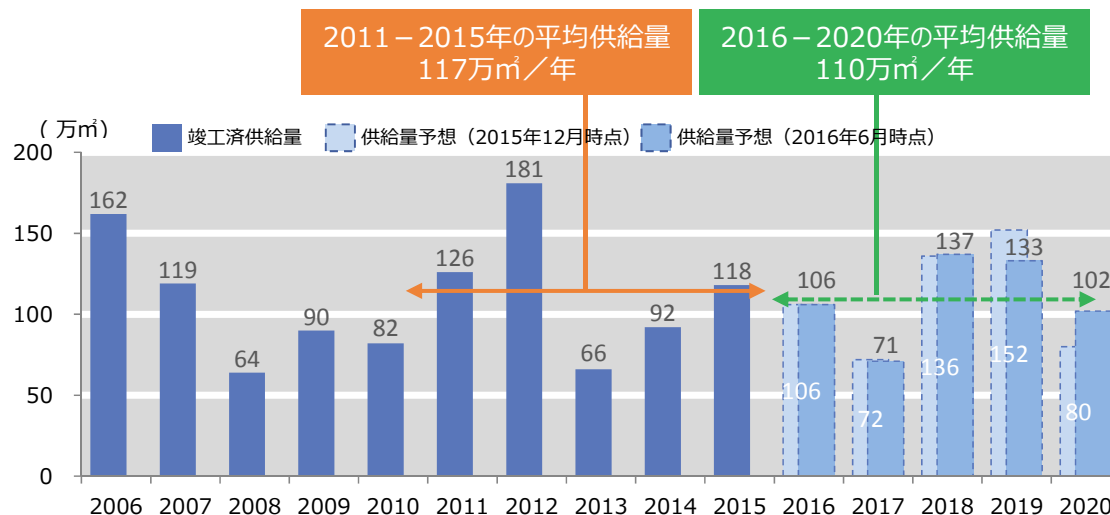
東京オリンピックを控え、2018年、2019年に供給量は増加 ～2016－2020年平均は過去とほぼ同水準～

2016年以降の供給量は、東京オリンピックを背景とした開発機運の高まりと建設費高騰とが干渉し合い、過去平均ラインを上下する格好となっているが、5年トータルでは過去平均並みの水準に落ち着く見通しである。また、引き続き都心3区での建替えが中心となることから、ストック量の増加は緩やかである。

今後、供給量が大幅に低下する2017年にかけては、需給がタイトニングしていくことが予想されるとともに、オリンピック関連のオフィス需要も高まっていくとみられ、2018－2019年の供給増を前に、需要は増大傾向にある。さらに、2020年には供給も減少することから、2016－2020年の5年間で見れば賃貸オフィス市場は安定的に推移すると見られる。

近年、本レポートでも言及してきたとおり、建築費の高騰が供給に対して抑制要因となっているが、そういった逆風の中でも、国際ビジネス拠点形成の中核を担う都心のオフィスビル開発が着実に推進されていくことが確認された。今後も2020年のオリンピックに向けて都市機能の更新が停滞することなく、“グローバルビジネス都市東京”の実現へと着実に近づいていくとみられる。

■ 東京23区の大規模オフィス供給量の推移



(注1) 大規模オフィスビルはオフィス延床面積10,000㎡以上のオフィスビルです
 (注2) 2016年6月時点の供給量予想は森トラスト(株)2016年9月20日付プレスリリースより

■ 区別の大規模オフィス供給量（2016年～2020年）

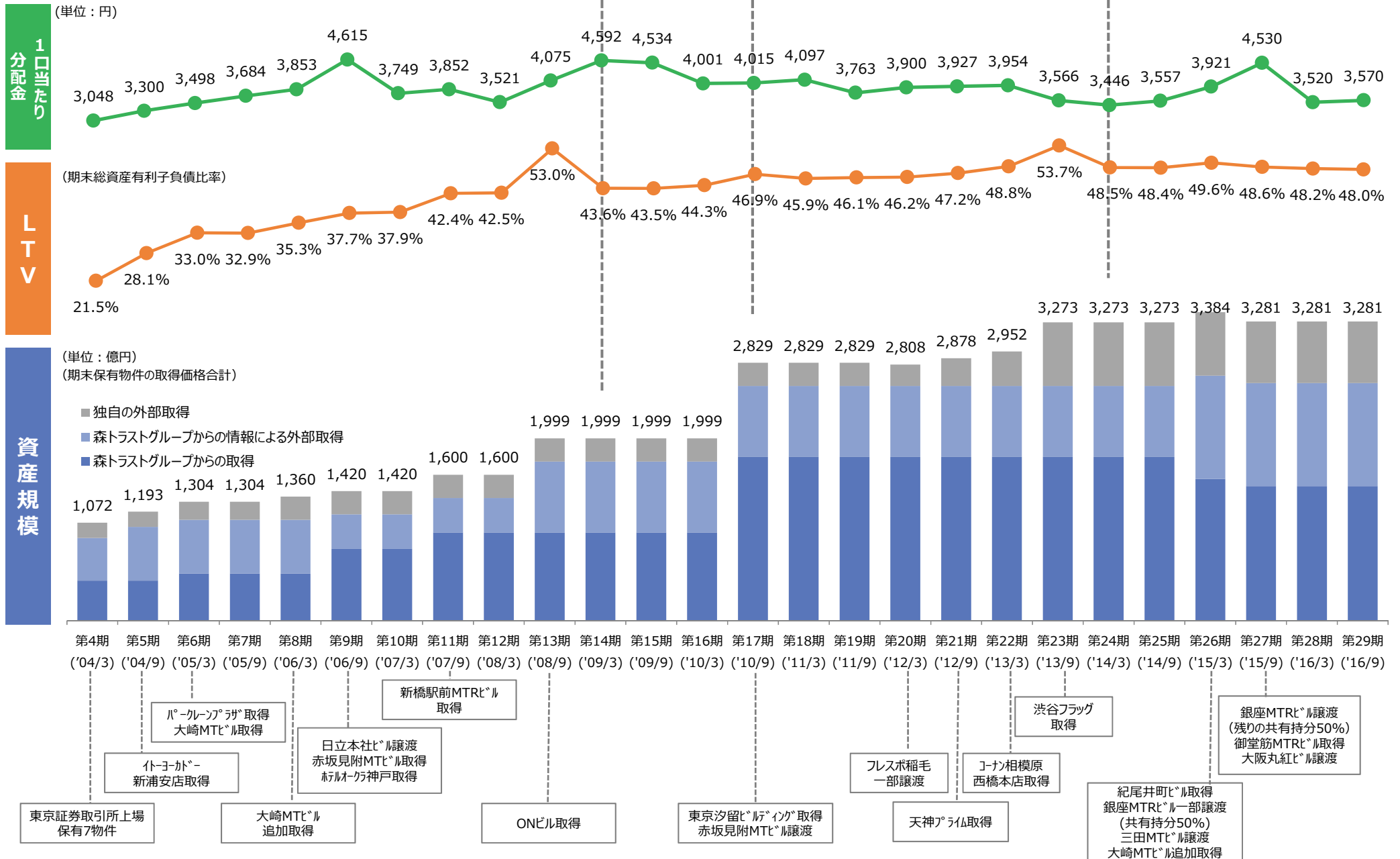


5. 参考資料



ホテルオークラ神戸

資産規模、LTV及び1口当たり分配金の推移



(注)2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口を5口に分割しました。

分割前の分配金についても1口当たり分配金を5で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

本投資法人の基本方針と特徴 ①

基本方針

中長期的な安定運用を基本

ポートフォリオの着実な成長

安定したインカムゲインの確保

「収益性」「安定性」「成長性」の最適バランスを念頭に運用を行います

安定した運用実績

資産規模の
着実な成長

高稼働率の
維持

安定した
分配金実績

森トラスト総合リート投資法人の特徴

東京都心部のオフィスビルをポートフォリオの中核とする「総合型REIT」

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

中長期的な安定運用に資する物件への選別投資

2 森トラストグループとの幅広い連携

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン等

3 堅実な財務戦略

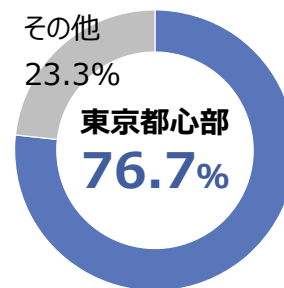
保守的なLTVを基本とし、LTVの適正水準を維持

1 選別投資による安定的なポートフォリオの構築

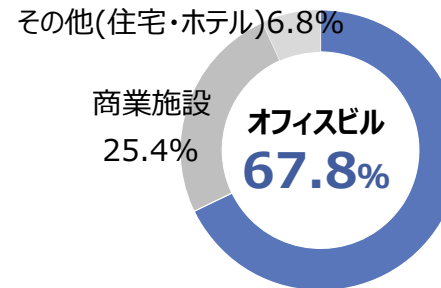
投資実績（第29期末現在）

物件数：**15** 物件
資産規模：**3,281** 億円
(取得価格合計)

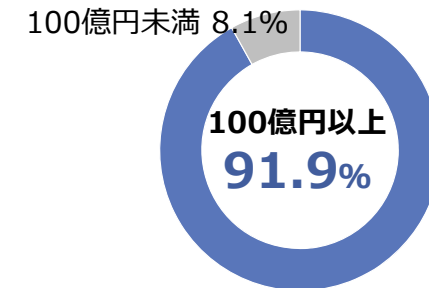
【地域別】



【用途別】



【取得価格別】



(目標ポートフォリオと実績)

用途	地域	地域				合計	
		東京都心部 (注1)		その他 (注2)		目標値	実績値
		目標値	実績値	目標値	実績値		
オフィスビル		60~70%	60.5%	10~20%	7.3%	70~90%	67.8%
商業施設・その他 (注3)		0~10%	16.2%	10~20%	15.9%	10~30%	32.2%
合計		60~80%	76.7%	20~40%	23.3%	100%	

(注1) 千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区の6区をいいます。

(注2) 首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他主要都市をいいます。

(注3) 当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。

(注4) 投資割合は、取得価格に基づく比率とします。

□ 本投資法人の基本方針と特徴 ②

2 森トラストグループとの幅広い連携

森トラストグループによる投資口の保有（第29期末現在）

350,070口（26.5%）保有

不動産取得及び譲渡に関するパイプライン

本投資法人及び森トラスト株式会社は、本投資法人と森トラストグループ3社との間における不動産等の情報提供に関する協定を締結しています。

■ 取得実績

森トラストグループからの情報提供による取得 **34.5%**



ONビル



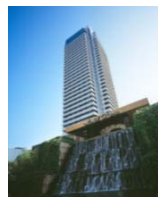
紀尾井町ビル



新横浜TECHビル



イトーヨーカドー新浦安店



ホテルオークラ神戸

独自の外部取得
20.6%

森トラストグループが
関連する取得

79.4%

取得価格に基づく比率
(第29期末現在)

森トラストグループからの取得 **44.9%**



東京汐留ビルディング



大崎MTビル



新橋駅前MTRビル



イトーヨーカドー湘南台店

■ 最近の譲渡実績

森トラストグループへの譲渡 : 赤坂見附MTビル（2010年）、三田MTビル（2014年）

森トラストグループからの情報提供による譲渡 : 銀座MTRビル（2014年・2015年）、大阪丸紅ビル（2015年）

3 堅実な財務戦略

- 保守的なLTVを基本とし、LTV上限値50%を目安
- 返済期日の分散化
- 資金調達コストの低減及び金融環境の変化による影響の軽減に配慮し、短期借入金と長期借入金をバランス良く調達
- 機動的な資金調達を可能とする極度借入枠の設定（みずほ銀行 100億円 三井住友銀行 100億円）

貸借対照表

	(単位：千円)	
	第28期 (2016年3月31日)	第29期 (2016年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,295,827	13,490,324
信託現金及び信託預金	2,265,691	2,463,913
営業未収入金	74,321	88,549
未収入金	-	65,205
前払費用	34,917	71,161
繰延税金資産	13	13
その他	1,601	1,601
流動資産合計	15,672,372	16,180,769
固定資産		
有形固定資産		
建物	28,879,485	28,132,606
構築物	61,515	59,790
機械及び装置	32,697	31,324
工具、器具及び備品	42,343	53,501
土地	146,060,266	146,060,266
信託建物	19,525,631	19,111,345
信託構築物	31,993	19,798
信託機械及び装置	113	719
信託工具、器具及び備品	30,273	28,424
信託土地	123,359,160	123,359,160
有形固定資産合計	318,023,480	316,856,937
無形固定資産		
ソフトウェア	133	114
その他	240	240
無形固定資産合計	373	354
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
長期前払費用	20,856	9,349
その他	3,602	3,602
投資その他の資産合計	34,458	22,951
固定資産合計	318,058,313	316,880,244
繰延資産		
投資法人債発行費	41,269	31,382
繰延資産合計	41,269	31,382
資産合計	333,771,954	333,092,395
負債の部		
流動負債		
営業未払金	202,667	233,975
短期借入金	5,500,000	5,500,000
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,500,000	27,000,000
未払金	228,293	169,999
未払費用	519,370	508,686
未払配当金	9,678	10,198
未払法人税等	587	847
未払消費税等	169,074	159,533
前受金	1,392,743	1,471,681
預り金	56,557	1,316
流動負債合計	33,578,974	40,056,239
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	122,000,000	114,500,000
預り敷金及び保証金	9,576,525	10,030,504
信託預り敷金及び保証金	856,511	849,815
繰延税金負債	354,914	301,177
固定負債合計	140,787,951	133,681,498
負債合計	174,366,925	173,737,737
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	937,646	768,588
任意積立金合計	937,646	768,588
当期末処分利益又は当期末処理損失（▲）	4,477,342	4,596,029
剰余金合計	5,414,988	5,364,618
投資主資本合計	159,405,028	159,354,658
純資産合計	159,405,028	159,354,658
負債純資産合計	333,771,954	333,092,395

損益計算書

損益計算書

(単位：千円)

	第28期 (自 2015年10月1日 至 2016年3月31日)	第29期 (自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	8,310,050	8,364,576
その他貸貸事業収入	248,366	294,344
営業収益合計	8,558,417	8,658,921
営業費用		
貸貸事業費用	3,152,012	3,191,562
資産運用報酬	318,031	322,288
資産保管手数料	15,107	14,994
一般事務委託手数料	48,950	49,628
役員報酬	9,180	9,180
その他営業費用	43,311	43,189
営業費用合計	3,586,593	3,630,843
営業利益	4,971,824	5,028,078
営業外収益		
受取利息	2,021	250
未払分配金戻入	1,449	1,030
受取保険金	339	36
営業外収益合計	3,810	1,317
営業外費用		
支払利息	552,351	524,833
投資法人債利息	26,202	16,703
投資法人債発行費償却	11,490	9,887
営業外費用合計	590,044	551,423
経常利益	4,385,590	4,477,971
特別利益		
災害に伴う受取保険金	-	65,205
特別利益合計	-	65,205
税引前当期純利益	4,385,590	4,543,177
法人税、住民税及び事業税	892	885
法人税等調整額	▲92,645	▲53,736
法人税等合計	▲91,752	▲52,851
当期純利益	4,477,342	4,596,029
当期末処分利益又は当期末処理損失 (▲)	4,477,342	4,596,029

(不動産賃貸事業損益の内訳)

(単位：千円)

	第28期 (自 2015年10月1日 至 2016年3月31日)	第29期 (自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
貸貸事業収入		
家賃	7,866,154	7,920,366
共益費	320,287	320,601
土地賃貸収益	123,609	123,609
その他貸貸事業収入	248,366	294,344
不動産賃貸事業収益合計	8,558,417	8,658,921
B. 不動産賃貸事業費用		
貸貸事業費用		
管理業務費	438,760	443,579
水道光熱費	201,338	220,121
公租公課	879,909	922,659
損害保険料	21,517	20,614
修繕費	155,736	157,931
減価償却費	1,429,836	1,402,477
その他費用	24,913	24,179
不動産賃貸事業費用合計	3,152,012	3,191,562
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,406,405	5,467,358

金銭の分配に係る計算書／キャッシュ・フロー計算書

■ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	第28期 (自 2015年10月1日 至 2016年3月31日)	第29期 (自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)
I. 当期末処分利益	4,477,342,306	4,596,029,352
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	177,146,923	116,370,648
III. 分配金の額	4,646,400,000	4,712,400,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,520)	(3,570)
IV. 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	8,089,229	—
V. 次期繰越利益	0	0

■ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第28期 (自 2015年10月1日 至 2016年3月31日)	第29期 (自 2016年4月1日 至 2016年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,385,590	4,543,177
減価償却費	1,429,836	1,402,477
投資法人債発行費償却	11,490	9,887
受取利息	▲2,021	▲250
支払利息	578,553	541,536
営業未収入金の増減額 (▲は増加)	▲10,670	▲14,228
営業未払金の増減額 (▲は減少)	▲126,799	31,308
未払消費税等の増減額 (▲は減少)	▲45,505	▲9,541
前受金の増減額 (▲は減少)	▲2,585	78,937
その他	▲57,392	▲143,038
小計	6,160,495	6,440,267
利息の受取額	2,021	250
利息の支払額	▲586,028	▲555,667
法人税等の支払額	▲865	▲625
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,575,622	5,884,224
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	▲751,648	▲151,257
信託有形固定資産の取得による支出	▲226,057	▲141,651
預り敷金及び保証金の返還による支出	▲41,170	▲91,521
預り敷金及び保証金の受入による収入	338,869	545,501
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	▲62,701	▲43,513
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,922	36,817
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲740,786	154,374
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (▲は減少)	▲2,500,000	—
長期借入れによる収入	11,000,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	▲9,500,000	▲13,000,000
投資法人債の発行による収入	3,000,000	—
投資法人債の償還による支出	▲6,000,000	—
投資法人債発行費の支出	▲14,995	—
分配金の支払額	▲5,981,584	▲4,645,880
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲9,996,580	▲5,645,880
現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)	▲5,161,744	392,719
現金及び現金同等物の期首残高	20,723,262	15,561,518
現金及び現金同等物の期末残高	15,561,518	15,954,238

財務指標の推移（直近5期）

（単位：百万円）

	第25期 (2014/9期)	第26期 (2015/3期)	第27期 (2015/9期)	第28期 (2016/3期)	第29期 (2016/9期)	算定式
営業収益	8,946	13,156	12,975	8,558	8,658	
うち不動産等売却益	－	3,517	3,865	－	－	
営業費用	3,626	6,748	5,717	3,586	3,630	
うち不動産等売却損	－	2,605	1,620	－	－	
営業利益	5,319	6,407	7,258	4,971	5,028	
経常利益	4,696	5,750	6,643	4,385	4,477	
当期純利益	4,695	5,566	6,428	4,477	4,596	
分配金総額	4,695	5,175	5,979	4,646	4,712	
期末総資産額	334,429	344,694	339,402	333,771	333,092	
期末有利子負債額	162,000	171,000	165,000	161,000	160,000	
期末純資産額	158,782	159,654	160,907	159,405	159,354	
含み損益	▲ 8,267	1,823	12,974	20,336	19,493	
NAV	150,515	161,478	173,881	179,741	178,847	NAV = 期末純資産額 + 含み損益
不動産賃貸事業損益	5,740	5,993	5,535	5,406	5,467	
減価償却費	1,442	1,603	1,550	1,429	1,402	
賃貸NOI	7,182	7,597	7,086	6,836	6,869	賃貸NOI = 不動産賃貸事業損益 + 減価償却費
FFO	6,137	6,258	5,734	5,907	5,998	FFO = 当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
資本的支出	176	271	289	315	235	
NCF(ネット・キャッシュ・フロー)	7,006	7,325	6,796	6,521	6,633	NCF = 賃貸NOI - 資本的支出
ROA（期末総資産経常利益率）	2.8%	3.3%	3.9%	2.6%	2.7%	ROA = (経常利益 ÷ 期末総資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
ROE（期末自己資本利益率）	5.9%	7.0%	8.0%	5.6%	5.8%	ROE = (当期純利益 ÷ 期末純資産額) ÷ 6 × 12 ※年換算値
LTV（期末総資産有利子負債比率）	48.4%	49.6%	48.6%	48.2%	48.0%	LTV = 期末有利子負債額 ÷ 期末総資産額
発行済投資口の総口数	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	1,320,000口	
1口当たり分配金	3,557円	3,921円	4,530円	3,520円	3,570円	
1口当たり純資産額	120,289円	120,950円	121,899円	120,761円	120,723円	
1口当たりNAV	114,026円	122,331円	131,728円	136,167円	135,490円	
1口当たりFFO	4,649円	4,741円	4,344円	4,475円	4,544円	

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 ①

	オフィスビル											
	東京汐留ビルディング		ONビル		紀尾井町ビル		大崎MTビル		御堂筋MTRビル		天神プライム	
所在地	東京都港区		東京都品川区		東京都千代田区		東京都品川区		大阪市中央区		福岡市中央区	
建築時期	2005年1月		1990年11月		1989年11月		1994年7月 (2008年大規模修繕実施)		1999年3月		2008年10月	
取得時期	2010年4月		2008年8月		2014年10月		2005年3月他		2015年4月		2012年7月	
取得価格	110,000百万円		39,900百万円		34,300百万円		14,386百万円		10,170百万円		6,940百万円	
期末簿価(第29期)	104,842百万円		39,673百万円		34,299百万円		13,436百万円		10,253百万円		6,778百万円	
期末算定額(第29期)	125,000百万円		29,700百万円		35,200百万円		12,400百万円		10,200百万円		8,520百万円	
延床面積	191,394.06㎡(注1)		32,812.27㎡		63,535.55㎡(注2)		26,980.68㎡(注3)		15,129.16㎡		7,722.04㎡	
PML値(注4)	6.0%		8.0%		11.3%		11.5%		2.1%		6.4%	
賃貸事業収支(千円)	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
不動産賃貸事業収益	2,795,000	2,795,000	(注5) -	(注5) -	626,711	715,840	317,350	310,332	282,442	286,245	268,023	269,897
家賃	2,795,000	2,795,000	-	-	557,550	615,745	316,461	309,265	226,705	221,078	230,381	231,455
共益費	-	-	-	-	10,433	11,017	-	-	24,712	24,712	20,830	20,560
土地賃貸収益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	58,727	89,078	888	1,067	31,023	40,453	16,811	17,881
不動産賃貸事業費用	896,202	895,226	(注5) -	(注5) -	614,319	615,974	100,355	102,223	110,167	155,329	82,812	85,104
公租公課	383,403	382,914	-	-	86,594	86,789	33,727	36,325	-	37,618	22,163	22,495
固定資産税	383,403	382,914	-	-	85,269	85,464	33,727	36,325	-	37,618	22,163	22,495
その他公租公課	-	-	-	-	1,325	1,325	-	-	-	-	-	-
諸経費	3,885	3,285	-	-	328,351	328,434	9,055	8,702	59,334	66,653	32,199	34,113
管理業務費	-	-	-	-	253,350	253,112	-	-	30,439	29,930	7,200	8,308
水道光熱費	-	-	-	-	39,787	57,730	-	-	25,537	26,950	13,736	14,477
損害保険料	3,586	3,248	-	-	1,425	1,214	756	678	581	474	196	177
信託報酬	-	-	-	-	800	800	-	-	500	500	750	750
その他費用	299	36	-	-	32,988	15,577	8,298	8,024	2,276	8,797	10,316	10,401
減価償却費	508,912	509,026	-	-	199,373	200,750	57,572	57,195	50,832	51,058	28,449	28,495
不動産賃貸事業損益	1,898,797	1,899,773	540,245	548,366	12,392	99,866	216,995	208,108	172,274	130,915	185,211	184,792
減価償却費控除前利益(NOI)	2,407,710	2,408,800	627,128	635,276	211,765	300,616	274,567	265,304	223,107	181,973	213,660	213,287
NOI利回り(第29期)(注6)	4.4%		3.2%		1.8%		3.7%		3.6%		6.1%	

(注1) 東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(100分の50)を乗じた面積は95,697.03㎡です。

(注2) 紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、延床面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(注3) 大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(注4) 50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率をいいます。以下同じです。

(注5) ONビルの不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。(注6) NOI利回りは第29期NOIをもとに年換算して算出しています。以下同じです。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 ②

オフィスビル	商業施設				
新横浜TECHビル	渋谷フラッグ	新橋駅前MTRビル	イトーヨーカドー新浦安店	イトーヨーカドー湘南台店	コーナン相模原西橋本店
					

所在地	横浜市港北区		東京都渋谷区		東京都港区		千葉県浦安市		神奈川県藤沢市		相模原市緑区	
建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月		2009年8月		1999年4月		2000年9月		2002年11月		2005年8月	
取得時期	2003年11月		2013年4月		2007年4月		2004年7月		2003年3月		2012年10月	
取得価格	6,900百万円		32,040百万円		18,000百万円		12,150百万円		11,600百万円		7,460百万円	
期末簿価（第29期）	6,603百万円		32,658百万円		17,455百万円		11,294百万円		10,000百万円		7,495百万円	
期末算定額（第29期）	4,950百万円		37,500百万円		20,900百万円		8,940百万円		12,300百万円		8,250百万円	
延床面積	25,187.22㎡		7,766.49㎡		7,820.45㎡		57,621.38㎡		53,393.66㎡		40,283.77㎡	
PML値	8.7%		11.9%		12.2%		18.9%		14.0%		13.5%	
賃貸事業収支（千円）	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
不動産賃貸事業収益	377,088	387,519	(注7)－	(注7)－	459,000	459,000	378,165	378,165	395,045	395,068	(注7)－	(注7)－
家賃	236,746	242,079	－	－	459,000	459,000	378,165	378,165	395,000	395,000	－	－
共益費	81,768	81,768	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
土地賃貸収益	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他賃貸事業収入	58,573	63,671	－	－	－	－	－	－	45	68	－	－
不動産賃貸事業費用	201,680	221,240	(注7)－	(注7)－	53,951	53,927	135,978	133,847	146,829	147,214	(注7)－	(注7)－
公租公課	29,138	29,506	－	－	30,609	30,601	43,110	43,266	39,578	39,634	－	－
固定資産税	29,138	29,506	－	－	30,609	30,601	43,110	43,266	39,578	39,634	－	－
その他公租公課	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
諸経費	122,264	141,920	－	－	1,396	1,379	18,170	39,478	23,385	22,702	－	－
管理業務費	64,490	69,319	－	－	1,200	1,200	1,620	1,620	1,620	1,620	－	－
水道光熱費	51,315	54,329	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
損害保険料	767	687	－	－	196	179	2,899	3,121	937	852	－	－
信託報酬	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
その他費用	5,691	17,584	－	－	－	－	13,651	34,736	20,827	20,230	－	－
減価償却費	50,277	49,813	－	－	21,945	21,945	74,697	51,103	83,866	84,877	－	－
不動産賃貸事業損益	175,408	166,279	663,216	667,000	405,048	405,072	242,186	244,317	248,216	247,853	186,199	184,304
減価償却費除前利益（NOI）	225,685	216,092	686,629	690,440	426,994	427,018	316,884	295,420	332,082	332,730	227,633	225,738
NOI利回り（第29期）	6.3%		4.3%		4.7%		4.9%		5.7%		6.1%	

(注7) 渋谷フラッグ及びコーナン相模原西橋本店の不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

ポートフォリオの概要と物件別賃貸事業収支 ③

商業施設	ホテル	住宅	
フレスポ稲毛	ホテルオークラ神戸	パークレーンプラザ	
			合計

所在地	千葉県稲毛区		神戸市中央区		東京都渋谷区		-	
建築時期	-		1989年3月 (1995年3月増築)		1988年6月		-	
取得時期	2002年3月		2006年9月		2004年12月		-	
取得価格	2,100百万円		19,000百万円		3,200百万円		328,146百万円	
期末簿価（第29期）	2,193百万円		16,662百万円		3,208百万円		316,856百万円	
期末算定額（第29期）	2,660百万円		16,600百万円		3,230百万円		336,350百万円	
延床面積	(39,556.71㎡) (注8)		72,246.86㎡		5,246.78㎡		-	
PML値	-		17.8%		14.9%		5.2% (注9)	
賃貸事業収支（千円）	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
不動産賃貸事業収益	123,609	123,609	625,426	628,697	96,164	93,213	8,558,417	8,658,921
家賃	-	-	625,426	628,697	84,655	83,258	7,866,154	7,920,366
共益費	-	-	-	-	9,043	9,043	320,287	320,601
土地賃貸収益	123,609	123,609	-	-	-	-	123,609	123,609
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	2,465	911	248,366	294,344
不動産賃貸事業費用	8,269	8,270	342,988	318,688	33,728	37,854	3,152,012	3,191,562
公租公課	7,269	7,270	88,396	88,446	6,862	6,896	879,909	922,659
固定資産税	7,269	7,270	88,396	88,446	6,862	6,896	878,581	919,382
その他公租公課	-	-	-	-	-	-	1,328	3,276
諸経費	1,000	1,000	64,153	45,447	15,126	19,323	842,266	866,425
管理業務費	-	-	-	-	9,357	8,982	438,760	443,579
水道光熱費	-	-	-	-	3,062	3,047	201,338	220,121
損害保険料	-	-	8,279	8,278	153	137	21,517	20,614
信託報酬	1,000	1,000	2,000	2,000	-	-	6,700	6,700
その他費用	-	-	53,873	35,169	2,553	7,155	173,949	175,410
減価償却費	-	-	190,438	184,794	11,740	11,634	1,429,836	1,402,477
不動産賃貸事業損益	115,339	115,338	282,437	310,009	62,436	55,359	5,406,405	5,467,358
減価償却費控除前利益（NOI）	115,339	115,338	472,875	494,803	74,176	66,993	6,836,241	6,869,836
NOI利回り（第29期）	11.0%		5.2%		4.2%		4.2%	

(注8) フレスポ稲毛は不動産信託受益権にかかる信託不動産の土地の面積を記載しています。

(注9) ポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

有利子負債一覧（第29期末現在）

短期借入金

（単位：百万円）

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
みずほ銀行	2,000	変	2016年4月12日	2017年4月12日
三菱UFJ信託銀行	3,500	動	2016年8月31日	2017年8月31日
計	5,500			

長期借入金

（単位：百万円）

借入先	期末残高	平均利率	借入日	返済期限
りそな銀行	1,500	0.67%	2012年10月18日	2016年10月18日
福岡銀行	2,000	0.56%	2014年1月24日	2017年1月31日
福岡銀行	500	0.96%	2012年1月31日	2017年1月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.97%	2012年2月29日	2017年2月28日
八十二銀行	1,000	0.52%	2014年2月28日	2017年2月28日
第一生命保険	500	0.52%	2014年2月28日	2017年2月28日
みずほ銀行	4,000	0.68%	2013年10月11日	2017年4月11日
あおぞら銀行	1,000	0.68%	2013年10月11日	2017年4月11日
足利銀行	1,000	0.70%	2013年4月24日	2017年4月24日
三井住友信託銀行	5,500	0.52%	2014年8月29日	2017年8月31日
みずほ銀行	4,000	0.88%	2012年8月31日	2017年8月31日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.52%	2014年8月29日	2017年8月31日
日本政策投資銀行	2,000	0.79%	2012年10月18日	2017年9月29日
三井住友信託銀行	1,000	0.48%	2014年10月1日	2017年9月29日
三井住友信託銀行	1,000	0.46%	2014年12月26日	2017年12月26日
三菱UFJ信託銀行	1,000	0.46%	2014年12月26日	2017年12月26日
三井住友銀行	5,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
三菱東京UFJ銀行	5,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
みずほ銀行	3,000	0.76%	2013年2月28日	2018年2月28日
オリックス銀行	2,000	0.75%	2013年3月19日	2018年3月19日
日本政策投資銀行	1,500	0.84%	2013年4月24日	2018年3月19日
三菱UFJ信託銀行	4,500	0.47%	2015年4月13日	2018年4月13日
みずほ銀行	3,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
あおぞら銀行	1,000	0.85%	2013年4月24日	2018年4月24日
福岡銀行	1,000	0.63%	2014年5月30日	2018年5月31日
オリックス銀行	1,000	0.78%	2013年8月30日	2018年8月30日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.44%	2015年8月31日	2018年8月31日
日本政策投資銀行	1,000	0.99%	2012年8月31日	2018年8月31日
三井住友銀行	1,000	0.72%	2014年2月28日	2019年2月28日
日本政策投資銀行	2,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
みずほ銀行	1,000	0.75%	2014年4月11日	2019年4月11日
三井住友銀行	3,000	0.96%	2013年4月24日	2019年4月24日
三菱東京UFJ銀行	2,000	1.04%	2013年8月30日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.53%	2015年8月31日	2019年8月30日
みずほ銀行	1,500	0.69%	2014年8月29日	2019年8月30日
日本政策投資銀行	1,000	1.12%	2012年8月31日	2019年8月30日
東京海上日動火災保険	500	0.17%	2016年8月31日	2019年8月30日
三井住友銀行	5,000	1.04%	2013年4月12日	2019年10月11日
三井住友銀行	2,000	0.97%	2013年10月11日	2019年10月11日

みずほ銀行	1,500	0.64%	2014年10月17日	2019年10月17日
みずほ銀行	1,000	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
りそな銀行	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
日本生命保険	500	0.62%	2014年12月26日	2019年12月26日
西日本シティ銀行	500	0.57%	2014年12月26日	2019年12月26日
福岡銀行	500	0.62%	2015年1月30日	2020年1月31日
三井住友信託銀行	3,000	0.63%	2015年2月27日	2020年2月28日
三菱UFJ信託銀行	3,000	0.20%	2016年2月29日	2020年2月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.88%	2014年3月12日	2020年3月12日
三井住友信託銀行	4,000	0.65%	2015年4月13日	2020年4月13日
三菱東京UFJ銀行	4,000	1.07%	2013年4月24日	2020年4月24日
三菱東京UFJ銀行	3,000	1.18%	2013年8月30日	2020年8月31日
日本生命保険	500	0.63%	2015年8月31日	2020年8月31日
日本生命保険	1,000	0.55%	2015年9月30日	2020年9月30日
三井住友銀行	3,000	1.09%	2013年10月11日	2020年10月9日
三井住友信託銀行	1,500	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
みずほ銀行	1,000	0.27%	2016年2月29日	2021年2月26日
日本政策投資銀行	1,000	1.02%	2014年3月12日	2021年3月12日
三菱UFJ信託銀行	1,500	0.30%	2016年3月31日	2021年3月31日
三井住友銀行	5,000	1.02%	2014年4月11日	2021年4月9日
りそな銀行	1,000	0.28%	2016年4月22日	2021年4月22日
りそな銀行	500	0.28%	2016年5月31日	2021年5月31日
みずほ銀行	1,000	0.34%	2016年8月31日	2021年8月31日
三菱東京UFJ銀行	1,500	0.89%	2014年10月1日	2021年10月1日
三井住友銀行	1,000	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
あおぞら銀行	500	0.83%	2014年12月26日	2021年12月24日
日本政策投資銀行	3,000	0.84%	2015年2月27日	2022年2月28日
三井住友銀行	2,000	0.80%	2015年4月30日	2022年4月28日
三井住友信託銀行	2,000	0.40%	2016年8月31日	2022年8月31日
三井住友信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ信託銀行	1,000	0.45%	2016年2月29日	2023年2月28日
みずほ銀行	3,500	0.47%	2016年4月12日	2023年4月12日
福岡銀行	1,000	0.43%	2016年4月22日	2023年4月21日
みずほ銀行	1,500	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
りそな銀行	1,000	0.48%	2016年8月31日	2023年8月31日
あおぞら銀行	2,000	0.54%	2016年3月11日	2024年3月11日
計	141,500			

固定

投資法人債

（単位：百万円）

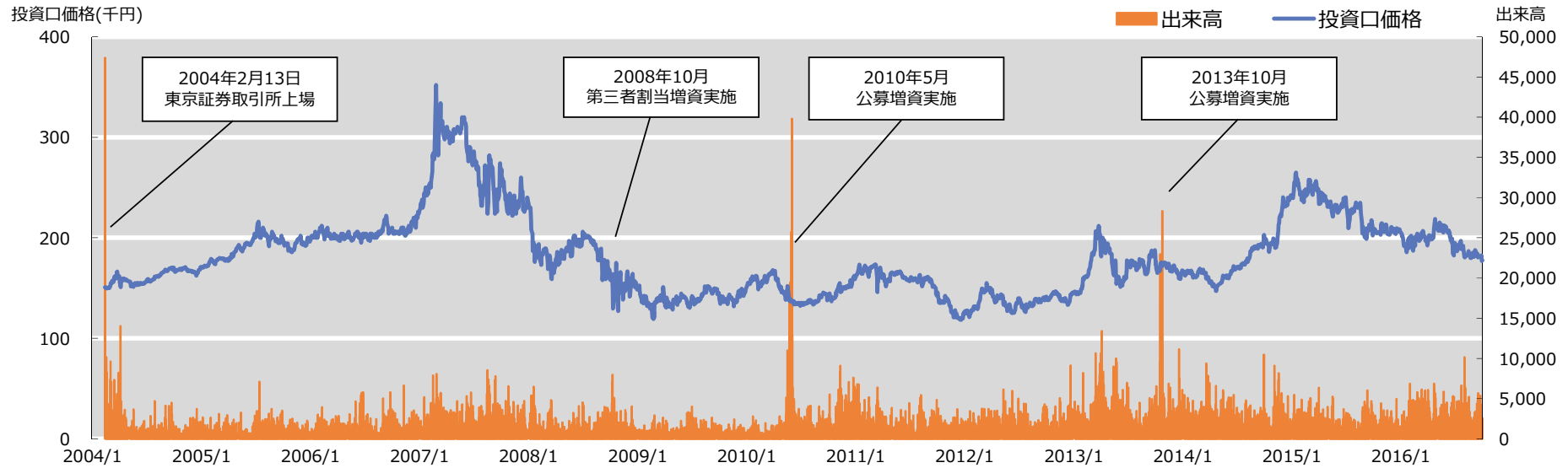
銘柄	期末残高	利率	発行日	償還期限
第4回無担保投資法人債	5,000	0.24%	2014年2月24日	2017年2月24日
第5回無担保投資法人債	4,000	0.18%	2015年2月26日	2018年2月26日
第7回無担保投資法人債	3,000	0.11%	2016年2月25日	2019年2月25日
第6回無担保投資法人債	1,000	1.07%	2015年2月26日	2027年2月26日
計	13,000			

（注）短期借入金、長期借入金及び投資法人債は、すべて無担保、無保証です。

期末有利子負債残高合計： 160,000百万円

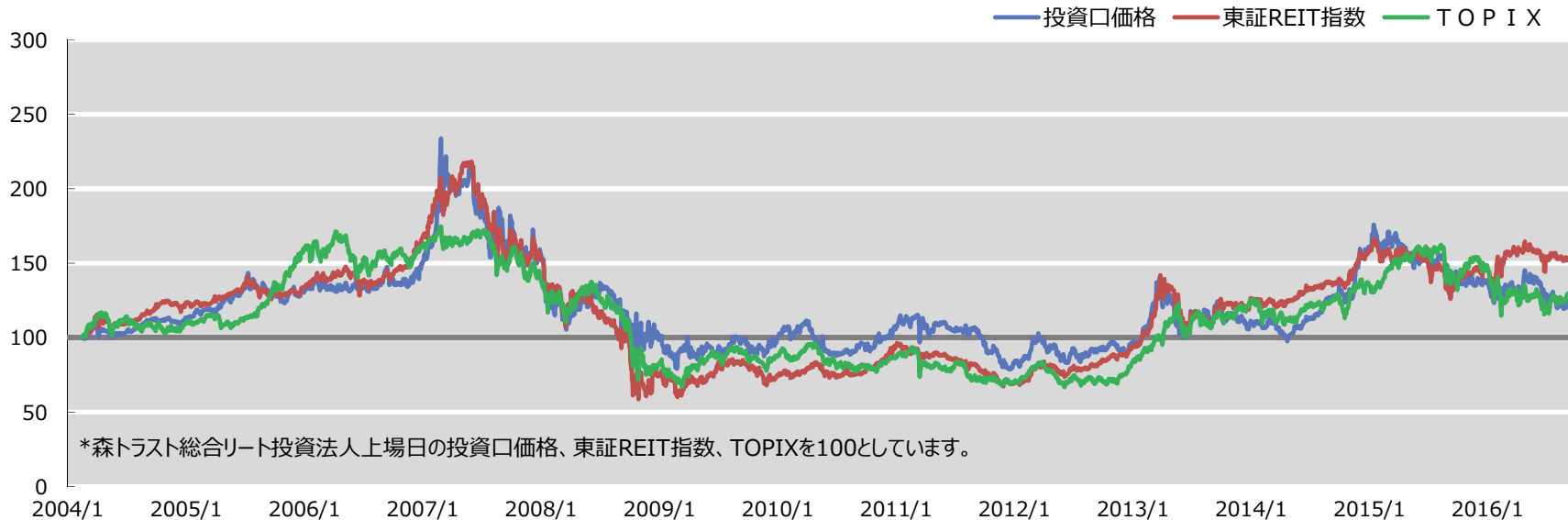
投資口価格の推移

投資口価格・出来高の推移(終値ベース) 2004年2月13日～2016年9月30日



(注) 投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割(5分割)を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

投資口価格パフォーマンス(終値ベース) 2004年2月13日～2016年9月30日

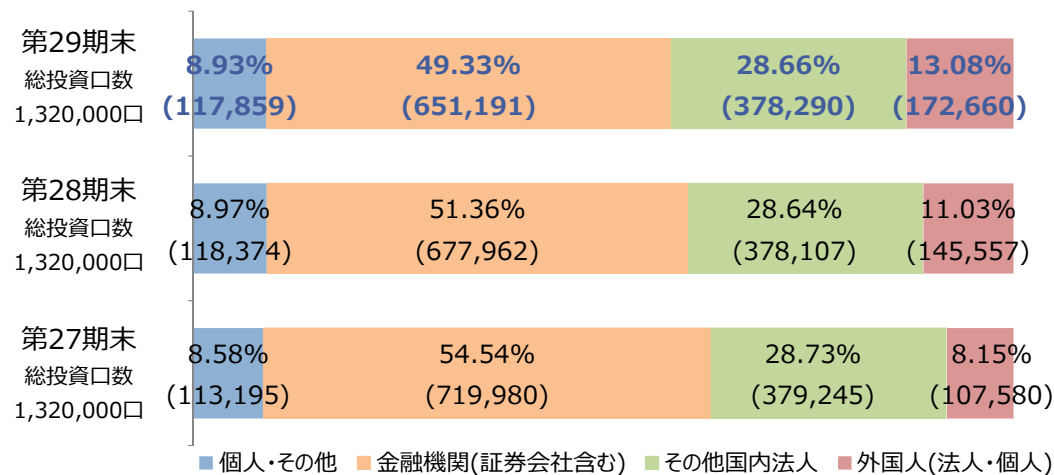


投資主の状況（第29期末現在）

■ 上位10投資主一覧（発行済投資口の総口数：1,320,000口）

投資主名	所有投資口数	所有比率
株式会社森トラスト・ホールディングス	350,070口	26.52%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	275,818口	20.90%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	88,805口	6.73%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	77,228口	5.85%
野村信託銀行株式会社（投信口）	46,304口	3.51%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	16,126口	1.22%
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	12,856口	0.97%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS -EXEMPT 505233	12,302口	0.93%
メットライフ生命保険株式会社 一般	10,186口	0.77%
株式会社北陸銀行	8,841口	0.67%
上位10投資主合計	898,536口	68.07%

■ 所有者別投資口数比率の推移

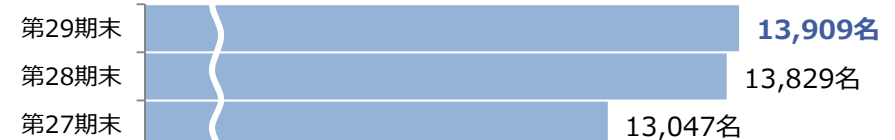


■ 所有者別投資主数の推移

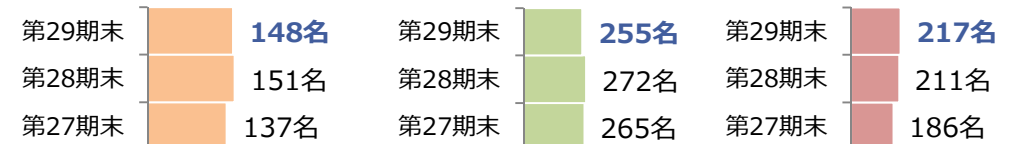
■ 総投資主数



■ 個人・その他



■ 金融機関(証券会社含む) ■ その他国内法人 ■ 外国人(法人・個人)



サステナビリティに関する取組み

DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（“Green Building”）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

東京汐留ビルディング

本投資法人が保有する東京汐留ビルディングは、「極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル」として認証を付与されています。

（評価ポイント）

- ① 熱線吸収ガラスによる省エネや雨水利用設備による省資源を図り、環境配慮を行っている点
- ② 電気供給が72時間可能な予備電源を設置する等、優れたBCP対応を実施している点
- ③ 汐留エリアの再開発地区である「汐留シオサイト」の運営主体の一員として、周辺の活性化に向けた社会貢献活動を実施している点



省エネの取組み

本投資法人が保有する一部のビルにおいて、環境負荷軽減、またテナント満足度向上のため、照明のLED化工事を実施しています。また、高効率の熱源機器を導入することにより、省エネを推進しています。

（LED化工事）



ONビルのエントランス



紀尾井町ビルの住宅エントランス

（高効率の熱源機器の導入）



ホテルオークラ神戸

□ 資産運用会社に対する運用報酬について

(第29期末現在)

	規約	報酬算定料率	報酬算定式
運用報酬 1	各営業期間につき、当該決算期及び前決算期における本投資法人の資産の期末算定額のそれぞれの総額を平均した金額に0.2%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額に、2分の1を乗じた金額とします。	0.15% (注1)	$(\text{当期期末算定額} + \text{前期期末算定額}) \div 2 \times 0.15\% \times 1/2$
運用報酬 2	決算期に算定される「分配可能金額」に3%を上限として役員会で決定した料率を乗じた金額とします。「分配可能金額」とは、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される運用報酬2控除前の税引前当期純利益に繰越欠損金があるときはその全額を補填した後の金額とします。	1.5% (注2)	「分配可能金額」 \times 1.5%
運用報酬 3	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を取得した場合において、取得資産毎にその取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に応じ、原則として以下の料率を乗じた金額の合計額とします。なお、事情に応じて、以下の料率を下回ることは妨げないものとします。 ・150億円以下の部分に対して0.4% ・150億円超300億円以下の部分に対して0.1% ・300億円超の部分に対して0.05%	左記のとおり	「取得価額」に左記の料率を乗じた金額の合計額
運用報酬 4	本投資法人が不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産を譲渡した場合において、譲渡資産毎にその譲渡価額（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.05%を乗じて得た金額とします。	左記のとおり	譲渡価額 \times 0.05%

(注1)2003年9月29日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

(注2)2003年11月27日開催の役員会において、算定料率の引き下げを決定し、上記記載の算定料率としています。

森トラストグループについて

総合ディベロッパーとしてスタートした森トラストグループは、これまで都市開発、リゾート開発関連事業を中心にビジネスを展開してきました。広く都市に価値をもたらす事業を対象に、事業フィールドを広げています。

■ 森トラスト株式会社

森トラストグループの中核企業、森トラスト。

「不動産事業」「ホテル&リゾート事業」「投資事業」を主軸に時代に即応した体制で事業を推進しています。

（会社情報）

商号	森トラスト株式会社
設立	1970年6月10日
会長	森 章（もり あきら）
社長	伊達 美和子（だて みわこ）
資本金	300億円
事業内容	不動産開発、ホテル経営および投資事業

（業績等）

連結業績	営業収益 1,630億円 経常利益351億円（2016年3月期） ※森トラストの連結決算数値 （森トラスト、連結子会社23社、持分法適用関連会社2社）
賃貸運営施設	賃貸ビル108棟、ホテル・リゾート施設21ヶ所（2016年9月30日現在）
取扱面積	約148万㎡ （賃貸ビル約128万㎡、ホテル客室約3,800室）（2016年9月30日現在）
代表的な賃貸 運営施設	都市開発事業 丸の内トラストシティ（丸の内トラストタワー本館/N館） 京橋トラストタワー 城山ガーデン（城山トラストタワー/城山トラストコート/大使館 他） 御殿山トラストシティ（御殿山トラストタワー/御殿山トラストコート 他） 仙台トラストシティ（仙台トラストタワー/ザ・レジデンス一番町） （東京汐留ビルディング）
	オフィスビル（上記都市開発事業以外） ATT新館・虎ノ門2丁目タワー 他
	ホテル・リゾート施設 コンラッド東京、翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都、ウェスティンホテル仙台、東京マリオットホテル、 軽井沢マリオットホテル、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション、 コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション、ラフォーレ蔵王 リゾート&スパ、 リゾートホテル ラフォーレ那須、ラフォーレ倶楽部 箱根強羅 湯の棲、 ラフォーレ倶楽部 伊東温泉 湯の庭、総合リゾートホテル ラフォーレ修善寺、 リゾートホテル ラフォーレ山中湖、ラフォーレ倶楽部 ホテル白馬八方、 総合リゾートホテル ラフォーレ琵琶湖、リゾートホテル ラフォーレ南紀白浜、万平ホテル、 シャングリラ ホテル東京（リース） ホテルサンルートプラザ新宿（リース）、ラフォーレ & 松尾ゴルフ倶楽部

不動産事業
都市開発
オフィス賃貸
高級住宅賃貸・分譲
商業施設・貸会議室
エリアマネジメント
内装・リニューアル
管理運営

ホテル&リゾート事業
ホテル開発
ホテル誘致
ホテル投資
ホテル運営
ゴルフ場運営
法人会員制倶楽部運営
各種運営コンサルティング

投資事業
資本提携
業務提携
M&A
各種ファンド投資
不動産証券化
不動産投資信託関連
コンサルティング

■ 注意事項

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 本資料は金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行って頂くようお願い申し上げます。

■ ご連絡先

資産運用会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 企画財務部（IR担当） （金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号 / 一般社団法人投資信託協会会員）
電話番号	03-6435-7011